

NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung
Sitzungsnummer	SE/021/16-21
Sitzungsdatum	Donnerstag, den 16.08.2018
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:36 Uhr
Ort	Sitzungssaal Gebäude I, Raum 001, Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Mitglieder

Herr Winfried Ertl	
Herr Ricardo Herbst	
Herr Dr. Reinhold Merbs	in Vertretung für Herrn Achim Güssgen-Ackva
Herr Dieter Olthoff	
Herr Benjamin Ster	
Herr Patrick Stoll	Vorsitzender ab Top 2
Herr Florian Uebelacker	
Herr Günther Winfried Weil	in Vertretung für Frau Rosa Maria Bey
Frau Evelyn Weiß	2. stellvertretende Vorsitzende zu Top 1

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Frau Silvia Elm-Gelsebach
Herr Hendrik Hollender

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
Frau Erste Stadträtin Marion Götz
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
Herr Stadtrat Markus Alexander Fenske
Herr Stadtrat Klaus Fischer
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Herr Stadtrat Ortwin Musch
Herr Stadtrat Dr. Olaf Osten

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer; Leiterin des Amt für Stadtentwicklung, Liegen- schaften und Rechtswesen
--

Abwesenheit:

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey	entschuldigt
Herr Achim Güssgen-Ackva	entschuldigt

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Stoll eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Ladung zur Sitzung erfolgte fristgemäß. Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

Tagesordnung:

1		Wahl der oder des Vorsitzenden
2		Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main
3	16-21/0729	Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2018; hier: Aktivierung von Wohnraumpotenzialen
4		Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks
5	16-21/0785	Erstzugriff Kaserne hier: Beschluss über den Erwerb einer ca. 2,6 ha großen Teilfläche
6	16-21/0767	Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH)
7	16-21/0763	Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 08.12.2016, DS-Nr. 16-21/0192
8	16-21/0770	Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Dorheim West" in Friedberg, Stadtteil Dorheim, 2. Änderung hier: Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
9	16-21/0771	Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Schienenwegen des Bundes Errichtung von Schallschutzwänden (SSW) in Friedberg durch die Deutsche Bahn (DB) hier: 1. Lückenschluss zwischen SSW 2 und SSW 3 an der Haagstraße 2. Vorschlag Farbkonzept 3. Prüfung des Lückenschlusses zwischen SSW 1 und SSW 2 über das Rosental durch die DB 4. Künstlerische Gestaltung der Schallschutzwände Bezug: - Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2017 - Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018
10	16-21/0781	Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010); Genereller Ablaufplan zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010
11	16-21/0792	Aufnahme von Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks Mainzer-Tor-Anlage 8
12	16-21/0484	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 07.09.2017; hier: Sozialwohnungen am Steinernen Kreuz
13	16-21/0488	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 12.09.2017; hier: Wohnraumversorgung in Friedberg
14	16-21/0537	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 27. Oktober 2017; hier: Verhandlungen mit der Bima zur Nutzung der Verbilligungsklausel
15		Verschiedenes
15.1		Verschiedenes; hier: Stand Campus THM
15.2		Verschiedenes; hier: Bürgerinformationsveranstaltung ISEK

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

1. Wahl der oder des Vorsitzenden

Stellvertretender Vorsitzender Stoll bittet um Vorschläge für das Amt der oder des Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung.

Mitglied Olthoff schlägt seitens der CDU-Fraktion **Herrn Patrick Stoll** vor. Weitere Vorschläge werden nicht vorgebracht.

Daraufhin übergibt stellvertretender Vorsitzender Stoll den Vorsitz an die zweite stellvertretende Vorsitzende Weiß.

Stellvertretende Vorsitzende Weiß beantragt geheime Wahl. Da es keine Gegenrede des Ausschusses gibt, erfolgt die Wahl des Vorsitzenden nach § 55 (3) HGO schriftlich und geheim durch verdeckte Stimmzettel. Die Wahlniederschrift ist der Originalniederschrift beigelegt.

Beschluss:

Herr Patrick Stoll wird als Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung gewählt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Auf Befragen nimmt Herr Patrick Stoll die Wahl an.

Stellvertretende Vorsitzende Weiß gibt sodann den Vorsitz an Vorsitzenden Stoll ab.

2. Bericht aus dem Regionalverband Frankfurt Rhein/Main

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine Wortmeldungen.

3. 16-21/0729 Antrag der SPD-Fraktion vom 05.06.2018; hier: Aktivierung von Wohnraumpotenzialen

Mitglied Weiß erläutert die Hintergründe für den Antrag der SPD-Fraktion.

Nach kurzer Diskussion bekommt Amtsleiterin Dr. Pfeffer das Wort erteilt und erläutert, dass die Erstellung eines Leerstandskatasters wegen fehlender personeller und finanzieller Ressourcen und aus Datenschutzgründen nicht möglich sei; außerdem fehle es an Zutrittsrechten zu Privatgrundstücken und –wohnungen und an einer Durchsetzbarkeit gewonnener Erkenntnisse. Zudem solle die Kaiserstraße im Rahmen des ISEK ohnehin gesondert betrachtet werden. Die Aktivierung von Leerstand speziell an der Kaiserstraße werde durch die Struktur der Gebäude, den Denkmalschutz, den Brandschutz sowie die Erschließung und notwendige Stellplätze erschwert. Die Aufstockung von Märkten ist in Gewerbegebieten zulässig und außerhalb der Gewerbegebiete in allen Fällen aufgrund von rechtlichen, baulichen und/oder statischen Einschränkungen nicht möglich. Hinzu kommt, dass durch bauliche Veränderungen hohe Kosten entstehen, die die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verhindern.

Ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bestehe in der Altstadt nach Aufhebung der Sanierungssatzung nicht; vielmehr ist dies nur bei unbebauten Grundstücken möglich, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, lässt Vorsitzender Stoll über den Antrag abstimmen:

Antragstext:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt,

1. bis zum 30. Juni 2019 die Leerstände an Wohnraum in der Kernstadt und den Stadtteilen zu ermitteln und ein entsprechendes Kataster anzulegen. Im Januar 2019 ist der Stadtverordnetenversammlung ein Zwischenbericht über den erreichten Sachstand zu geben.
2. bis zu den Haushaltsberatungen für das Jahr 2019 bei Bund und Land die möglichen Fördermittel zur Aktivierung von Wohnraumpotenzialen festzustellen;
3. vor diesem Hintergrund
 - a) Gespräche mit Hauseigentümern aufzunehmen, um diese unter Zuhilfenahme von Fördermitteln und anderen Unterstützungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum in Leerständen zu aktivieren;
 - b) die ortsansässigen Discounter und Handelsketten bis zu den Haushaltsberatungen 2019 nach Bebauungsabsichten auf ihren Verkaufsgebäuden zu befragen und mögliche kommunale sowie bestehende andere Unterstützungsmöglichkeiten anzubieten;
4. bei Eigentümerwechsel in der Altstadt zu prüfen, ob die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 3 Nein 5 Enthaltung 1

4. Sachstandsbericht über die Entwicklung der Ray Barracks

Bürgermeister Antkowiak verweist auf die folgenden Tagesordnungspunkte

5	16-21/0785	Erstzugriff Kaserne hier: Beschluss über den Erwerb einer ca. 2,6 ha großen Teilfläche
---	------------	---

und

6	16-21/0767	Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive Hessen (BOH)
---	------------	--

und berichtet, dass ein Termin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nach den Entscheidungen zu diesen Top's angestrebt werde.

**5. 16-21/0785 Erstzugriff Kaserne
hier: Beschluss über den Erwerb einer ca. 2,6 ha großen Teilfläche**

Bürgermeister Antkowiak erläutert, dass der vorgezogene Erstzugriff für die 2,6 ha große Teilfläche den Erstzugriff des Gesamtgeländes behindert. Die Aufgabe des vorgezogenen Erstzugriffs wird FrAnTZ nicht verhindern; das Projekt könne vom Land im Wege des Erstzugriffs realisiert werden.

Beschluss:

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7.12.2017 zu DS-Nr. 16-21/0538 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Das Konzept mit der Schaffung eines Technologiezentrums FrAnTZ mit der Erweiterung der THM, der Ansiedlung von THM-nahen Start-up-Unternehmen sowie der Entwicklung von studentischem Wohnen wird in enger Zusammenarbeit mit der THM und dem Land Hessen weiterverfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

**6. 16-21/0767 Entwicklung des Geländes der Ray-Barracks-Kaserne
hier: Aufnahme in das Landesprogramm Bauland-Offensive
Hessen (BOH)**

Nach kurzer Diskussion sagt Bürgermeister Antkowiak zu, dass die Parlamentarier Informationsmaterialien zur Bauland-Offensive Hesen (BOH) erhalten werden sobald diese zur Verfügung stehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

**7. 16-21/0763 Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ –
Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt
hier: Verlängerung der Frist um ein Jahr gem. § 17 (1) BauGB
Bezug: Stadtverordnetenbeschluss vom 08.12.2016, DS-Nr. 16-21/0192**

Mitglied Uebelacker erkundigt sich, ob bereits Zwischenergebnisse vorliegen. Frau Dr. Pfeffer erklärt, dass die Ergebnisse der ersten Datenerhebung Anfang September den beteiligten Kommunen in einer gemeinsamen Besprechung vorgestellt werden.

Beschluss:

Die anliegende Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung der Stadt Friedberg (Hessen) über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“ – Teilbereich Friedberg, Gemarkung Ockstadt wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen
Ja 7 Nein 2 Enthaltung 0

8. 16-21/0770 Bebauungsplan Nr. 2 A "Gewerbegebiet Dorheim West" in Friedberg, Stadtteil Dorheim, 2. Änderung hier: Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Beschluss:

Für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich am westlichen Ortsrand von Dorheim wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Dorheim West“ und der bestehende Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Dorheim West“, Teil II (LKW Wartepplätze) geändert und in einen einzigen Geltungsbereich zusammengeführt. Die im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen westlich der B 455 werden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese Änderung der Bebauungspläne erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 2 A „Gewerbegebiet Dorheim West“, Stadtteil Dorheim, 2. Änderung.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1

9. 16-21/0771 Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Schienenwegen des Bundes Errichtung von Schallschutzwänden (SSW) in Friedberg durch die Deutsche Bahn (DB) hier: 1. Lückenschluss zwischen SSW 2 und SSW 3 an der Haagstraße 2. Vorschlag Farbkonzept 3. Prüfung des Lückenschlusses zwischen SSW 1 und SSW 2 über das Rosental durch die DB 4. Künstlerische Gestaltung der Schallschutzwände Bezug: - Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2017 - Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018

Bürgermeister Antkowiak erläutert kurz die vorliegende Vorlage.

Mitglied Uebelacker gibt an, dass der Ortsbeirat Kernstadt angeregt hat die Schallschutzwände zu begrünen. Mitglied Weiß unterstützt den Vorschlag des Ortsbeirates. Bürgermeister Antkowiak gibt an, dass verwaltungsintern eine mögliche Begrünung der Schallschutzwände diskutiert und geprüft wird.

Beschluss:

Die Farbgestaltung der SSW erfolgt analog dem Farbvorschlag 1) der Deutschen Bahn (siehe Anlage 1 der Vorlage) in Grau-Grün-Tönen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2

10. 16-21/0781 Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010); Genereller Ablaufplan zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010

Bürgermeister Antkowiak informiert die Mitglieder über den derzeitigen Stand der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

11. 16-21/0792 Aufnahme von Verhandlungen über den Erwerb des Grundstücks Mainzer-Tor-Anlage 8

Bürgermeister Antkowiak erläutert die Möglichkeiten des Erwerbs des Grundstücks Mainzer-Tor-Anlage 8.

Beschluss:

Der Aufnahme von Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern des Grundstücks Mainzer-Tor-Anlage 8 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

12. 16-21/0484 Antrag der Fraktion Die Linke. vom 07.09.2017; hier: Sozialwohnungen am Steinernen Kreuz

Antragstext:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat dazu auf, im letzten Bauabschnitt des Baugebiets am Steinernen Kreuz mindestens 20 Sozialwohnungen (gemäß Landesrichtlinie für soziale Wohnraumförderung) zu bauen. Für Bau und Betrieb des Vorhabens sollen geeignete öffentliche oder genossenschaftliche Träger gefunden werden. Dies dient der nachhaltigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Bei Verkauf des Grundstücks soll die Stadt für die Erfüllung der wichtigen städtebaulichen Aufgabe einen Nachlass gewähren.

Maximal die Hälfte der Wohnungen können dabei nach den Richtlinien des Programms für mittlere Einkommen erstellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 2 Nein 7 Enthaltung 0

13. 16-21/0488 Antrag der Fraktion Die Linke. vom 12.09.2017; hier: Wohnraumversorgung in Friedberg

Antragstext:

Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und der Information für die Öffentlichkeit, fordern wir den Magistrat dazu auf

1. jährlich einen möglichst zuverlässigen einfachen Mietpreisspiegel für Friedberg zu ermitteln und zu veröffentlichen sowie auf der Internetseite dauerhaft verfügbar zu machen.
2. jährlich dazustellen wie viele Haushalte einen Wohnberechtigungsschein haben und wie viele Sozialwohnungen im Bereich öffentlicher Träger demgegenüber verfügbar sind. Diese Information soll als Bericht der SVV gegenüber veröffentlicht werden.
3. bei Differenz zuungunsten der wohnberechtigten Haushalte in Punkt 2 darzulegen, wie ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden soll.
4. bei jedem Bebauungsplan mit Wohnbebauung darzulegen wie dieser dem Ziel, ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Friedberg zu schaffen, gerecht wird und mit welchen Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt in Friedberg gerechnet wird.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 1 Nein 8 Enthaltung 0

**14. 16-21/0537 Antrag der Fraktion Die Linke. vom 27. Oktober 2017;
hier: Verhandlungen mit der Bima zur Nutzung der Verbilligungsklausel**

Nach kurzer Diskussion **zieht** Antragssteller Herbst **den Antrag zurück**.

15. Verschiedenes

**15.1. Verschiedenes;
hier: Stand Campus THM**

Mitglied Ertl erkundigt sich über den Stand des Vorhabens Campus THM (Wilhelm-Leuschner-Straße).

Frau Dr. Pfeffer erklärt, dass die gegen die Teileinziehung eingelegten Widersprüche dem Anhörungsausschuss des Wetteraukreises zur Durchführung des Anhörungsverfahrens vorliegen.

**15.2. Verschiedenes;
hier: Bürgerinformationsveranstaltung ISEK**

Die Frage der Stadtverordneten Elm-Gelsebach über einen möglichen Termin für die Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK beantwortet Bürgermeister Antkowiak, dass derzeit mehrere Termine geprüft werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Vorsitzender Stoll die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Stoll
(Vorsitzender)

gez.: Weiß
(stellv. Vorsitzende
zu Top 1)

gez. Magic
(Schriftführerin)